

Datum 13.02.2012	Aktenzeichen: III	Verfasser: Gerlach
Verw.-Vorl.-Nr.: LABOE/BV/543/2012		Seite: -1-

## **AMT PROBSTEI**

### **für die GEMEINDE OSTSEEBAD LABOE**

<b>Vorlage an</b>	<b>am</b>	<b>Sitzungsvorlage</b>
<b>Bau- und Umweltausschuss</b>	<b>28.02.2012</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Gemeindevertretung</b>		<b>öffentlich</b>

#### **Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:**

**Bebauungsplan Nr. 41 für das Gebiet "Hafenumfeld/Hafenstraße"  
(Aufstellungsbeschluss)**

#### **Sachverhalt:**

Es wird zunächst auf die Verwaltungsvorlage LABOE/BV/542/2012 sowie die Beratungen unter TOP 6 verwiesen. Unter der Voraussetzung, dass im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 39 eine Veränderung des Plangebietes beschlossen wird, ist die Aufstellung des B-Planes Nr. 41 für das Gebiet „am Hafen bzw. für das Hafenumfeld der Gemeinde Laboe östlich und westlich der Straßen Börn und Hafenstraße und die direkt angrenzenden Grundstücke im Kreuzungsbereich der Hafenstraße / Strandstraße und Steinkampberg sowie den Bereich des Hafenumfeldes südlich der Strandstraße“ erforderlich.

Diese Verfahrensweise ist aus folgenden Gründen notwendig geworden:

Aufgrund der Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB zum B-Plan Nr. 39 muss eine Veränderung der bisher verfolgten Planung erfolgen.

Die im Entwurf des B-Plans Nr. 39 als Mischgebiet ausgewiesenen Grundstücksflächen werden aus diesem Verfahren herausgetrennt und in das Verfahren zur Aufstellung des B-Plans 41 überführt. Die angestrebte Mischnutzung dieser Flächen wird sich aus verschiedenen Gründen real nicht umsetzen lassen, so dass sich das ursprüngliche Konzept planungsrechtlich nur mit erheblichen Schwierigkeiten realisieren ließe.

Darüber hinaus ist durch die Hafenumfeldgestaltung und den Planungszielen des Flächennutzungsplanes, der sich derzeit in der Neuaufstellung befindet, ein verändertes Nutzungskonzept bzw. eine veränderte Nutzungsausweisung für diesen hafennahen Bereich geplant. Im Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes sollen die Bereiche entlang des Hafens und der Promenade als Sonderbauflächen (Sondergebiete) „Hafen, Hafenumfeld, gewerblicher Tourismus und Gewerbe sowie Wohnen“ dargestellt und zukünftig entwickelt werden. Zudem haben die ersten Planungsentwürfe zum Hafenumfeld im Bereich der Strandstraße und der Hafenstraße ergeben, dass hier Veränderungen in der Nutzung vorliegen, die eine planungsrechtliche Beurteilung und Absicherung benötigen, so dass auch aus diesem Anlass heraus eine Planung notwendig ist, welche die

unterschiedlichen Bereiche (Gemengelage) berücksichtigt und auf die unterschiedlichen Nutzungen sowie Schutzbedürftigkeiten eingeht und behandelt.

### **Beschlussvorschlag:**

#### **1. Aufstellungsbeschluss**

- a) Für das Gebiet „am Hafen bzw. für das Hafenumfeld der Gemeinde Laboe östlich und westlich der Straßen Börn und Hafenstraße und die direkt angrenzenden Grundstücke im Kreuzungsbereich der Hafenstraße / Strandstraße und Steinkampberg sowie den Bereich des Hafenumfeldes südlich der Strandstraße“ wird der Bebauungsplan Nr. 41 im Regelverfahren aufgestellt.
- b) Der Geltungsbereich ist dem beigefügtem Übersichtsplan zu entnehmen.
- c) Eine Umweltprüfung (Umweltbericht) nach § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt.
- d) Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
- e) Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs wird das Büro [Namen einfügen] beauftragt.
- f) Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

#### **2. Planungsziele**

Folgende wesentlichen Inhalte bzw. Punkte werden als Planungsziel durch die Gemeinde Laboe verfolgt und sind in der weiteren Planung zu prüfen, zu beraten, zu planen und entsprechend festzusetzen:

- Neuordnung und teilweise Wiedernutzbarmachung innerörtlichen Flächen
- Schaffung von attraktiven zusätzlichen touristischen Angeboten und Nutzungen im hafennahen Bereich (z.B. touristisches Wohnen, maritimes Gewerbe, Gastronomie usw.)
- Schaffung eines attraktiven Hafenumfeldes mit zusätzlichen Nutzungsangeboten und einer ansprechenden Gestaltung
- Neuordnung und Aufwertung der öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen im Bereich der Kreuzung Strandstraße, Hafenstraße und Steinkampberg (Schaffung von Parkplätzen, Begrünungen, Aufenthaltsflächen usw.)
- Schaffung von zusätzlichen Angeboten an Stellplatzflächen für die geplanten Nutzungen sowie die umliegenden Bereiche
- Erhaltung, Sicherung und Entwicklung bestehender Nutzungen (Wohnen, Kleingewerbe, Hafennutzungen)
- Erhaltung von wertvollen Grünstrukturen (z. B. ortsbildprägende Bäume, wichtige Gehölze usw.) unter Beachtung einer baulichen Nachverdichtung.

Alle vorstehend genannten Inhalte und Planungsziele sollen dazu beitragen, dass das

Plangebiet attraktiver wird und zusätzliche Angebote für Handel, Gewerbe und Dienstleistung sowie innerörtlichen Wohnraum geschaffen werden.

Für die weitere Planung sind nachfolgende Punkte explizit zu prüfen und planerisch zu untersuchen:

- Gebäudevolumen und die daraus resultierenden Grund- und Geschossflächen (GRZ und GFZ)
- Nutzungsmischung
- Verträglichkeit der einzelnen Nutzungen untereinander (Schallschutz)
- Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Qualität sowie die Auswirkungen auf des Ortsbild (aus der Entfernung sowie im Ortsbereich selbst)
- ausreichender privater und öffentlicher ruhender Verkehr
- Freiraum- und Verkehrsflächengestaltung.

### **Anlagenverzeichnis:**

Geographische Darstellung des Plangebietes

Nickenig  
Bürgermeisterin

Gesehen:

Körber  
Amtsdirektor

Gefertigt:

Gerlach  
Amt III